

DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE. REHABILITACIÓN DE ÁREAS URBANAS DETERIORADAS: EL CASO DEL ÁREA METROPOLITANA DE MENDOZA

L. Bastias¹, C. Ganem², M. A. Cantón³.

Laboratorio de Ambiente Humano y Vivienda - Instituto Ciencias Humanas Sociales y Ambientales (LAHV INCIHUSA) Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET)
Centro Regional de Investigaciones Científicas y Tecnológicas – CRICYT C.C.131 C.P. 5500 – Mendoza
Tel. 0054-0261-5244310 e-mail: lbastias@lab.cricyt.edu.ar

RESUMEN: El desarrollo urbano del AMM ha experimentado en las últimas décadas un marcado crecimiento no planificado, que obedece principalmente a intereses inmobiliarios y a la necesidad de satisfacer la demanda derivada de la elevada concentración de la población.

Esta modalidad de crecimiento aleja a la ciudad de su concepción urbanística fundacional y da lugar a cambios en el uso del suelo, avance de la ciudad hacia la periferia, crecimiento desequilibrado de la edificación, pérdida de la relación espacio verde-construido, áreas urbanas deterioradas, etc. Los impactos de estos cambios encauzan el desarrollo en una modalidad no sustentable y condicionan la calidad de vida del habitante urbano.

Respecto a las áreas urbanas deterioradas, si bien en algunos casos se han implementado estrategias de rehabilitación, dichas acciones han sido de carácter puntual y no han demostrado ser sustentables en el tiempo.

El trabajo propone estudiar la rehabilitación de áreas deterioradas en el marco del desarrollo urbano sustentable, considerando no sólo condicionantes derivados del medio físico, sino también involucrando los fenómenos socio-culturales como claves de desarrollo.

Palabras clave: sustentabilidad, desarrollo urbano, rehabilitación

INTRODUCCIÓN

Mendoza se emplaza en el centro-oeste de Argentina, en una zona desértica natural de la región. Los asentamientos humanos se desarrollan en tres oasis de regadío. El Oasis Norte representa el más extenso de la provincia, albergando al Área Metropolitana de Mendoza y la mayor concentración poblacional –1.000.000 habitantes (DEIE, 2001)

Desde el punto de vista urbano la ciudad de Mendoza es el resultado de un trazado post-terremoto que data del siglo XIX. En su estructura combina la condición de ciudad fundada por los españoles con características particulares que se desprenden de la condición árida y sísmica del emplazamiento (Mesa y De Rosa, 2005). Es decir, presenta un trazado en damero, amplias calles y avenidas y un sistema de riego que sustenta el bosque urbano.

En la actualidad presenta una condición contradictoria: por una lado es un lugar único de máximas posibilidades de desarrollo sustentable debido a su histórica articulación del sistema hídrico-vegetal-edificio; y, por otro lado presenta los mismos problemas de crecimiento del resto de las ciudades hispanoamericanas: desarrollo no planificado que obedece principalmente a intereses inmobiliarios y a la necesidad de responder a la traza de crecimiento demográfico, alejándose de su concepción urbanística fundacional.

Entre otras, las consecuencias de esta situación son las siguientes:

A. Cambios en el uso del suelo derivados de la expansión de la mancha urbana sobre el oasis productivo y el pedemonte poniendo en peligro el ecosistema natural circundante.

¹ Becaria ANPCyT

² Becaria Postdoctoral CONICET

³ Investigadora Adjunta CONICET

- B. Avance de la ciudad hacia la periferia con sus consecuentes requerimientos adicionales en transporte, infraestructura y equipamiento.
- C. Crecimiento desequilibrado de la edificación que ha potenciado el desarrollo de determinadas áreas en detrimento de otras (como valores extremos se observan diferencias en el grado de renovación urbana en el orden de 66% a 5% y en contrapartida proporción de vacíos urbanos en el rango de 26% a 4% dependiendo del área) (Bastias et al., 2007).
- D. Disminución de la proporción espacio construido – espacio abierto vegetado alterando la relación que dio lugar a un sistema apropiado en un contexto árido. (Cantón et al., 2003)
- E. Funciones incompatibles y pérdida de la función habitacional en el centro de la ciudad dando lugar a sectores sin expectativas de crecimiento.

Esta tendencia de desarrollo, que influye en mayor medida en las áreas urbanas más antiguas de la ciudad, orienta el crecimiento en un camino no sustentable dado que no sólo impacta en el medio físico (subutilización de la infraestructura construida, obsolescencia de las construcciones, usos incompatibles con el uso habitacional, abandono de los espacios públicos, etc.), sino también en el ambiente socio- cultural (resistencia de la población a habitar dichos sectores, exclusión, hacinamiento e inseguridad social, imagen negativa, etc.).

El concepto de sustentabilidad ha sido definido en diferentes ámbitos y engloba no sólo a la construcción sino a toda actividad humana. Diseñar en forma sostenible significa crear espacios que sean saludables, viables económicamente y sensibles a las necesidades socioculturales. Este enfoque ha sido definido por la Comisión Brundtland en la publicación *Nuestro Futuro Común*. (Brundtland, 1987). Sin embargo, en general, las propuestas de recuperación urbana a nivel internacional y nacional apuntan sólo a los enfoques económicos o ambientales.

A nivel local, el modelo de crecimiento actual del AMM ha generado áreas urbanas deterioradas, potencialmente aptas para su desarrollo en las cuales se han realizado intervenciones relacionadas sólo con la remodelación del espacio público y el fomento del uso habitacional. Si bien dichas acciones constituyen estrategias de recuperación urbana, son de impacto puntual y han demostrado no ser sustentables en el tiempo. Ejemplo de esto es el caso de la cuarta sección en el que se intervino por un lado el tradicional Paseo de la Alameda de 1800, actuando sobre el espacio público y el sector comercial aledaño, y por el otro se fomentó la construcción de conjuntos habitacionales aislados, sin un criterio vinculante y sin atender a la problemática social del contexto.

Por lo tanto, revertir el proceso de deterioro de las áreas urbanas, y encauzar el desarrollo en el marco de la sustentabilidad implica abordar la temática desde una visión abarcativa. Esto significa incluir en el estudio del tema no sólo condicionantes derivados del medio físico, sino también involucrar los fenómenos socio-culturales como limitantes o potenciales de desarrollo. (Di Pace, 1992) De esta forma el objetivo de las intervenciones urbanas apuntará a dotar de competitividad a estas áreas frente a otras de la ciudad y en consecuencia generar un equilibrio en el desarrollo urbano.

El trabajo que se presenta da continuidad a una línea de investigación consolidada en el Laboratorio de Ambiente Humano y Vivienda, UIID dependiente del INCIHUSA – CONICET: *El Desarrollo Urbano Sustentable y la calidad de vida*. Los principales avances obtenidos han sido enfocados desde la perspectiva ambiental, siendo incipientes los estudios relacionados con los fenómenos sociales y culturales en torno al espacio público (PICT 13-12734, 2002). Esta realidad marca la necesidad no sólo de profundizar este enfoque y ampliar el área de estudio sino también avanzar en la interrelación de las variables ambientales y socioculturales.

El proyecto de investigación propone determinar las causas del deterioro urbano, identificar estrategias y herramientas ambientales, económicas y socioculturales que contribuyan a la rehabilitación de áreas deterioradas. A partir de dicha selección se elaborará un modelo de carácter regional y se aplicará a un caso de estudio del AMM.

Los resultados obtenidos permitirán no sólo avanzar en el campo del conocimiento, sino también aportar herramientas en torno a la planificación urbana local a mediano y largo plazo. De este modo se intenta revertir el modelo de crecimiento actual del AMM, encaminando el desarrollo de la ciudad en su conjunto en el marco de la sustentabilidad urbana y favoreciendo al mejoramiento de la calidad de vida del habitante urbano.

OBJETIVOS

El estudio de la temática planteada persigue los siguientes objetivos:

- Realizar aportes teóricos en el campo del conocimiento que contribuyan a entender el desarrollo sustentable desde un enfoque holístico.
- Alentar un cambio en el modelo de crecimiento del AMM que tienda a revertir la modalidad de desarrollo actual.
- Indagar e identificar las causas del deterioro urbano y definir estrategias y herramientas ambientales económicas y socioculturales para dinamizar su desarrollo.
- Elaborar un Modelo Teórico que atienda a la realidad ambiental, económica y socio-cultural de Mendoza.
- Analizar y evaluar el impacto de las estrategias en el caso de estudio.

- Plantear la replicabilidad del modelo.

El proyecto se desarrollará en el marco de una beca doctoral de CONICET y se encuadra dentro de las tareas previstas en el PICT convocatoria 2006: "Potencial de los espacios abiertos vegetados como estrategia para la recuperación de la sustentabilidad urbana. El caso del Área Metropolitana de Mendoza". Subproyecto: "La vegetación como instrumento de proyecto para la recuperación ambiental y simbólica de los espacios urbanos", actualmente en evaluación.

REFERENCIAS

- ANPCyT (2002) Calidad de Vida Urbana y Desarrollo Urbano Ambientalmente Sustentable en ciudades de clima árido. El caso del Área Metropolitana de Mendoza. Responsable: Arq. C. de Rosa, proyecto en ejecución.
- Bastias, L., Ganem, C., Cantón, M.A. (2007). *Equidad Urbana y Calidad del Hábitat Residencial. El caso del Área Metropolitana de Mendoza*. Trabajo enviado a la V Jornada Internacional de Vivienda Social. INVI, ULACAV, Universidad de Valparaíso. Valparaíso - Chile. Octubre de 2007. Trabajo en publicación.
- Brundtland, G. (1987) *Our Common Future*. World Commission on Environment and Development. Oxford: Oxford University Press.
- Cantón, M.A., De Rosa, C., Kasperidus, H. (2003) *Sustentabilidad del bosque urbano en el Área metropolitana de la ciudad de Mendoza. Análisis y diagnóstico de la condición de la arboleda*. Asociación Argentina de Energías Renovables y Ambiente. Formosa – Argentina. Noviembre de 2003. Publicado en Avances y Energías Renovables y Medio Ambiente. Volumen 7, Nº 1. pp. 01.29- 01.34.
- Di Pace, M., coord. (1992) *Las utopías del Medio Ambiente. Desarrollo Sustentable en la Argentina*. Biblioteca Universitas, Serie Medio Ambiente. Centro editor de América Latina.
- INDEC (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001*. Boletín Oficial del Estado. Buenos Aires: Subsecretaría de Energía de la Nación Argentina.
- Mesa, A., De Rosa, C. (2005) *Estudio de los patrones de apropiación del suelo urbano por la expansión de las áreas residenciales. Análisis del Área Metropolitana de Mendoza*. Asociación Argentina de Energías Renovables y Ambiente. Noviembre de 2005. Publicado en Avances y Energías Renovables y Medio Ambiente. Volumen 9, Nº1 pp. 05.91 – 05.96.

ABSTRACT

The urban development of the AMM has experienced in the last decades a sustained unplanned growth, due mainly to real-state interests and the need to satisfy the demand of a highly concentrated population.

This way of growing diverts the city from its original city-planning conception and causes: changes in the use of the ground, movement of the city towards the outskirts, unbalanced growth of the buildings, decrease of the ratio green-built areas, damage urban areas, etc. The results of these changes cause a non-sustainable development mode and they condition the quality of life of the urban habitant.

Regarding these deteriorated urban areas, in some cases rehabilitation strategies have been applied, however these actions have been very limited and they have showed not to be in the time.

The proposal is to study the possibility of recovering the deteriorated areas within a sustainable urban development framework, taking into account as key issues for this development, the conditions derived from the physical environment as well as the socio-cultural phenomena.

Keywords: Sustainability, urban development, rehabilitation